

VD_OMNI AC.2023.0191 vom 25. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0191

FR: VD_OMNI AC.2023.0191 du 25 janvier 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0191 del 25 gennaio 2024

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité d'Echichens, C. _____, D. _____ | Le surdimensionnement de la zone à bâtir communale et le léger dépassement de l'horizon de planification de 15 ans du PGA ne constituent pas un changement sensible des circonstances justifiant un contrôle incident de la planification, ce au vu des caractéristiques de la parcelle (c. 2). La construction de deux fois deux villas mitoyennes cossues avec toit à deux pans, croupes et volets, de facture traditionnelle, ne contrevient pas à la clause d'esthétique dans un quartier de villas aux proportions et implantations multiples. Le projet étant clairement documenté, la pose de gabarits n'est pas nécessaire (c. 3). A défaut de renvoi contraignant aux normes VSS dans le règlement communal, ces normes ne trouvent pas directement application. La municipalité a fait une correcte appréciation de la situation de la parcelle pour fixer le nombre de places de parc à aménager (c.4). Confirmation de l'application analogique aux bâtiments sis sur une même parcelle de la règle permettant une réduction de la distance entre bâtiment et limite de parcelle en cas de limite oblique (c. 5). Au vu des contraintes du projet, l'abattage de deux arbres protégés et leur compensation par deux spécimens de qualité équivalente, ainsi que la conservation par son déplacement d'un troisième arbre est conforme aux dispositions sur la protection du patrimoine arboré (c. 6). Des locaux entièrement en sous-sol et bénéficiant pour toute ouverture de sauts-de-loup aux dimensions inférieures aux prescriptions légales n'entrent pas dans le calcul des niveaux habitables (c. 7). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La décision municipale octroyant un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les recourants, voisins directs ayant fait opposition au projet, disposent sans conteste de la qualité pour recourir à l'encontre de la décision entreprise (art. 75 al.1 let. a LPA-VD).

E. 2

Les recourants estiment dans un premier moyen que, au vu du surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune, l'octroi du permis de construire sollicité serait susceptible de compromettre la révision de la planification communale actuellement en cours et requièrent en substance un contrôle incident de la planification. a) Les recourants se réfèrent notamment aux art. 46 ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), en particulier aux art. 47 et 49 LATC. aa) Dans le cadre des mesures conservatoires des art. 46 ss LATC, le législateur a prévu un régime

différent pour l'effet anticipé négatif d'un projet de plan, selon que ledit projet est dans les premières phases d'élaboration (art. 47 LATC) ou, au contraire, qu'il a déjà été mis à l'enquête publique (art. 49 LATC). Dans la seconde hypothèse, la municipalité doit refuser tout permis de construire quand le projet va à l'encontre du plan envisagé (cf. art. 49 al. 1 LATC), tandis que dans la première hypothèse, la municipalité conserve une grande latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation important. Elle n'est pas tenue de refuser le permis de construire en cas de risque d'atteinte à la liberté de planifier des autorités compétentes; à ce stade préalable, l'art. 47 LATC lui confère une simple faculté et il lui est notamment permis de délivrer un permis de construire alors même que le projet serait contraire à la réglementation future envisagée. Sa décision procédera d'une pesée des intérêts (cf. CDAP AC.2021.0077 du 31 mars 2022 consid. 3b; AC.2021.0084 du 3 mars 2022 consid. 5a et les références citées). bb) Dans le cas présent, il convient d'emblée de relever que, dans la mesure où le nouveau PACom mis à l'enquête publique prévoit le maintien des capacités constructibles de la parcelle litigieuse, il n'apparaît pas qu'un effet anticipé négatif fondé sur les art. 47 ou 49 LATC pourrait justifier un refus du permis de construire. Leur application est subordonnée au fait que l'autorité communale envisage une modification effective de la réglementation applicable à la parcelle considérée (art. 47 LATC), respectivement qu'elle l'ait mise à l'enquête publique (art. 49 LATC). Or, en l'espèce, la commune n'envisage pas une telle modification. Une application anticipée du PACom n'aurait ainsi de toute façon pas pour conséquence de bloquer les constructions sur la parcelle en question, celles-ci restant autorisées par la nouvelle réglementation mise à l'enquête publique (voir ATF 144 II 41 consid. 5.4). b) Ceci étant dit, se pose en revanche la question de savoir dans quelle mesure un contrôle incident du PGA fondé sur l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) pourrait justifier le refus du permis de construire sur la parcelle litigieuse, ce afin de garantir le respect du droit fédéral en matière de planification dans le cadre de la révision en cours du PACom. aa) Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1; 121 II 317 consid. 12c). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1; 127 I 103 consid. 6b). L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première détermine si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan: si le besoin s'en fait réellement sentir, il est adapté par l'autorité planificatrice, dans une deuxième étape (cf. ATF 148 II 417 consid. 3.2; 144 II 41 consid. 5.1; 140 II 25 consid. 3; TF 1C_546/2021 du 8 septembre 2023 consid. 7.1). A chacune de ces deux étapes, il convient de procéder à une pesée d'intérêts tenant compte, d'une part, de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et, d'autre part, de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus. Dans le cadre de la première étape de l'examen, le Tribunal fédéral a déjà retenu que l'entrée en vigueur de l'art. 15 al. 2 LAT constituait une modification législative des circonstances pouvant conduire à un contrôle préjudiciel des plans (ATF 144 I 41 consid. 5 ss; TF 1C_308/2017 du

E. 4

Les recourants contestent le nombre de places de parc autorisé, qu'ils jugent trop important. La municipalité aurait dû déroger à la règle de base posée par son règlement, tel que celui-ci le permet, et appliquer les normes VSS. a) Selon l'art. 12.15 RPGA, pour l'habitation, le nombre de places de stationnement est en principe fixé au minimum à deux places de stationnement par logement et une place visiteurs pour deux logements ou portion de deux logements (al. 1). La Municipalité peut en dérogation au présent article accorder une diminution du nombre de places dans le respect des minimums fixés par la norme VSS (al. 2). La Municipalité peut exiger des places supplémentaires en rapport avec l'importance et la destination des constructions nouvelles ou transformées (al. 3). L'Association suisse des professionnels de la route et des transports VSS a élaboré plusieurs normes en relation avec le stationnement, en particulier la norme VSS-SN 640 280, intitulée " Stationnement, Bases " (état au 1^{er} décembre 2013) et la norme VSS-SN 40 281 (auparavant 640 281), intitulée " Stationnement, Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme " (état au 31 mars 2019). La norme VSS-SN 40 281 prévoit, sous lettre D, chiffre 9, l'offre de cases de stationnement pour toutes les affectations au logement: "9. Affectations au logement 9.1 Cas normal L'offre en cases de stationnement à mettre à disposition correspondra aux valeurs indicatives suivantes pour le cas normal - pour les habitants 1 case de stationnement par 100 m² de SBP ou 1 case de stationnement par appartement - pour les visiteurs, il faut ajouter 10% du nombre de cases de stationnement pour les habitants Le nombre de cases de stationnement établi avec ces valeurs indicatives correspond en règle générale à l'offre nécessaire, indépendamment du type de besoin. 9.2 Cas spéciaux Des valeurs indicatives inférieures peuvent être utilisées pour des cas spéciaux tels que les logements pour personnes âgées et les foyers d'étudiants. 9.3 Règle d'arrondissement Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, qu'interviendra l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur. 9.4 Conditions locales particulières Il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives ci-dessus afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (p.ex. habitat sans voiture)." b) En matière de places de stationnement, l'art. 40a al. 1 et 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11) prévoit ce qui suit: " 1 La réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur et les deux-roues légers non motorisés, dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports et en fonction de l'importance et de la destination de la construction. 2 A défaut de réglementation communale conforme aux normes en vigueur, celles-ci sont applicables aux véhicules motorisés et aux deux-roues légers non motorisés." Selon la jurisprudence de la CDAP, cet article ne constitue toutefois pas une disposition suffisante pour obliger les communes à faire application des normes VSS en matière de stationnement, à défaut de reposer sur une base légale suffisante au sens formel, singulièrement l'art. 24 al. 3 LATC (AC.2019.0060 du 6 janvier 2021 consid. 4). c) En l'espèce, le projet prévoit quatre logements. L'art. 12.15 RPGA prescrit deux places par logement et une place visiteur pour deux logements, de sorte que, sur la base de cette disposition, le nombre total de places de stationnement requis s'élève à dix. Ce nombre est celui prévu par le permis de construire qui a été délivré; il est donc a priori conforme à la réglementation communale. L'application du ch. 9.1 des normes VSS (cas normal) conduirait, compte tenu d'une surface brut de plancher utile du projet de 590 m², à un nombre de sept places de parc (une case pour 590 m² = 5,9 cases, à quoi s'ajoute 10 % de places visiteur, le tout arrondi au nombre supérieur [ch. 9.3]). Il convient cependant de tenir compte du fait que, selon la norme VSS-SN 40 281, l'appréciation d'intérêts publics

supérieurs parfois contradictoires peut conduire à une offre en cas de stationnement plus élevée ou plus faible que celle obtenue en appliquant la norme (ch. 3). L'établissement de l'offre maximale en cas de stationnement admissible doit s'appuyer sur la situation locale particulière et se déduire des objectifs de politique d'aménagement ainsi que des conditions de charge admissibles du réseau routier et du voisinage, de protection de l'environnement, de protection du site, etc. (ch. 6.4). La municipalité a précisé dans sa décision et dans sa réponse que le quartier ne disposait d'aucun parking public de substitution et qu'elle souhaitait éviter le parking sauvage, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de réduire davantage le nombre de places autorisées (qu'elle a déjà réduites de onze à dix dans sa décision). Cette position peut être suivie. Selon le guichet cartographique cantonal, il n'existe aucun stationnement autorisé le long du chemin de Château-Neuf et la parcelle litigieuse se situe à plus de 400 mètres des places de parc publiques les plus proches, au nombre limité. De plus, le village de Monnaz constitue une localité excentrée, hors des réseaux denses de transport public. Dans ces conditions, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant qu'il ne se justifiait pas de déroger à la règle de base posée par son règlement. Au demeurant, compte tenu des circonstances locales, il n'est pas évident que le nombre de places autorisées ne soit pas conforme aux normes VSS (voir arrêt TF 1C_78/2021 du 1^{er} avril 2022 consid. 7). Ce grief doit donc être rejeté.

E. 5

Les recourants contestent ensuite que la distance entre bâtiments soit réglementaire. Le principe de la diminution d'un mètre ne s'appliquerait pas entre bâtiments sis sur une même parcelle en cas d'implantation oblique. a) En zone de villas, l'art. 4.3 RPGA prescrit que l'ordre non contigu est obligatoire (al. 1). La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'affectation fixant la limite de construction, est de 6 m au minimum sous réserve des dispositions de l'article 36 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété (al. 2). Selon l'art. 12.8 RPGA, lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite (al. 1). A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus de un mètre (al. 2). Selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (AC.2020.0059 du 2 février 2021 consid. 2c; AC.2019.0196 du 18 août 2020 consid. 4c; AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 7b/bb; AC.2017.0060 du 23 mai 2018 consid. 6a; AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2019.0262 du 19 février 2021 consid. 5b; AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 3a; AC.2019.0196 du 18 août 2020 consid. 4c; AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 4b). Le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 115 Ia 114 consid. 3d). b) La municipalité interprète son règlement en ce sens que la règle de l'art. 12.8 RPGA est également

applicable aux bâtiments sis sur une même parcelle. La jurisprudence a déjà considéré que rien ne s'opposait à l'application par analogie de la règle permettant une réduction de la distance entre bâtiments en cas de limite oblique lorsque des constructions sont sises sur une même parcelle, pour autant que le calcul de cette distance permette un fractionnement du bien-fonds par la suite sans rendre l'une des constructions non réglementaire (AC.1991.0263 du 25 janvier 1993 consid. 5d). Cette interprétation est par ailleurs également conforme au but poursuivi par les règles sur les distances aux limites, qui est d'assurer une aération et un ensoleillement suffisant. De ce point de vue, la situation prévalant entre des bâtiments sis sur des parcelles distinctes ou sur une même parcelle est strictement identique, de sorte qu'on ne voit pas de motif valable de les traiter différemment. Il en résulte que l'interprétation de l'autorité intimée n'est pas insoutenable et qu'elle doit être considérée comme admissible, compte tenu de sa large liberté d'appréciation. Dans le cas du projet litigieux, les blocs formés par les villas A et B, respectivement C et D, sont implantés de façon oblique. Sur la base des considérations qui précèdent, ils peuvent donc être mis au bénéfice de l'art. 12.8 RPGA. La distance entre leurs angles les plus rapprochés est de dix mètres selon le plan de situation au dossier. Ils sont donc conformes au règlement sur ce point ($[6\text{ m} - 1\text{ m}] \times 2 = 10\text{ m}$). De plus, en cas de fractionnement, les villas resteraient conformes au règlement, singulièrement aux art. 4.3 et 12.8 RPGA. La décision municipale ne prête donc pas le flanc à la critique sur ce point. Ce grief doit partant être écarté.

E. 6

Dans leur recours, les recourants contestent le fait que la demande d'abattage des trois arbres sis sur la parcelle litigieuse ne soit accompagnée d'aucune mesure d'arborisation et de compensation. Ils estiment douteux que les charges imposées à cet égard dans le permis de construire tel qu'il a été délivré puissent être réalisées. Le 12 décembre 2023, la municipalité a modifié sa décision sur ce point (en application de l'art. 83 al. 1 LPA-VD) dans le cadre d'un avenant qui précisait que le noyer serait déplacé et transplanté aux frais des constructeurs et que l'érable et le cerisier pouvaient être abattus et seraient compensés par des arbres de qualité équivalente et d'essence indigène. Les recourants n'ont pas réagi à la modification de sa décision par la municipalité. Dans la mesure où il ne ressort pas de leur recours qu'ils contestaient le principe des abattages, mais uniquement l'absence de mesures de compensation, on en déduit qu'ils ne sont pas opposés à la modification intervenue. Quoi qu'il en soit, la décision de la municipalité, telle que modifiée le 12 décembre 2023, peut être confirmée pour les motifs qui suivent. a) La loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP; BLV 450.11) a remplacé l'ancienne loi sur la protection de la nature et des sites (aLPNS), abrogée au 1^{er} janvier 2023. Cette nouvelle loi traite notamment de la protection du patrimoine arboré. Les arbres, allées d'arbres, cordons boisés, haies et vergers qui ne sont pas soumis à la législation forestière participent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie, à l'embellissement du territoire et à sa mise en valeur (cf. Exposé des motifs du Conseil d'Etat et projet de loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP), janvier 2022, p. 11). La LPrPNP instaure le principe de la conservation du patrimoine arboré et soumet sa suppression ou son élagage à un régime d'autorisation, défini à ses art. 14 ss, dispositions libellées comme il suit: " Art. 14 Conservation et entretien 1 Le patrimoine arboré est conservé, exception faite des haies monospécifiques ou non indigènes, des éléments de l'agroforesterie, ainsi que des buissons en zone à bâtir. 2 Les communes adoptent un règlement pour la protection du patrimoine arboré visant notamment à assurer son développement. Il est soumis à

l'approbation du chef du département. [...] Art. 15 Dérogations 1 Les dérogations à l'article 14, alinéa 1 peuvent être octroyées pour la suppression et l'élagage excédant l'entretien courant en présence: a. de risques sécuritaires ou phytosanitaires avérés; b. d'une entrave avérée à l'exploitation agricole; c. ou d'impératifs de construction ou d'aménagement. 2 Les dérogations sont soumises à l'autorisation de la commune, à l'exception de celles concernant les arbres remarquables qui nécessitent une autorisation du service. L'article 23, alinéa 2 de la présente loi est réservé. 3 La demande de dérogation est mise à l'enquête publique durant trente jours et publiée dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud. Pendant le délai d'enquête, tout intéressé peut déposer une opposition écrite et motivée au greffe municipal. 4 Le règlement précise le contenu de la demande de dérogation. Art. 16 Remplacement du patrimoine arboré 1 L'autorisation de supprimer un élément du patrimoine arboré est assortie de l'obligation de réaliser une plantation compensatoire. 2 Dans les cas où la suppression est requise pour des motifs d'aménagement et de construction, ou raison impérieuse dûment motivée, et que la compensation en nature est impossible, une taxe est due à la commune. Pour les arbres, elle est basée sur la valeur de remplacement, correspondant au moins aux directives de l'Union Suisse des Services des Parcs et Promenades. 3 Le produit de la taxe est affecté par la commune au développement du patrimoine arboré." Le règlement du 22 mars 1989 de l'ancienne LPNS (RLPNS; BLV 450.11.1), qui est toujours formellement applicable, prévoit ce qui suit s'agissant de l'abattage des arbres: " Art. 15 Abattage (loi, art. 6, al. 3) 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la Municipalité lorsque : 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. [...] " b) La commune d'Echichens a édicté un règlement du classement communal des arbres (ci-après: RCCA), approuvé par le département compétent le 16 mai 2012. L'art. 2 al. 2 RCCA prévoit que tous les arbres de 30 cm de diamètre et plus, mesurés à 1,30 m du sol, ainsi que les cordons boisés, les boqueteaux et les haies vives sont protégés. Les diamètres des troncs multiples sur un même pied mesuré à la même hauteur sont additionnés. L'art. 4 al. 2 RCCA subordonne l'autorisation d'abattage à l'autorisation de la Municipalité qui l'accorde lorsque l'une ou l'autre des conditions indiquées à l'art. 6 de la LPNMS, ou dans ses dispositions d'application, sont réalisées. L'art. 5 RCCA prévoit notamment que l'autorisation d'abattage peut être assortie d'une arborisation compensatoire, en règle générale effectuée sur le fond où est situé l'arbre à abattre. c) Selon la jurisprudence, une municipalité peut autoriser l'abattage ou la taille d'un arbre protégé si l'une des conditions de l'art. 15 RLPNS est réalisée, ces conditions n'étant pas exhaustives. L'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression. Rien n'empêche d'interpréter l'art. 15 al. 1 ch. 4 RLPNS en ce sens que le propriétaire d'un bien-fonds qui souhaite construire peut se trouver en présence de circonstances impératives qui l'obligent à cet effet à couper un arbre déterminé ou un cordon boisé (CDAP AC.2023.0121 du 2 novembre 2023 consid. 4a/bb; AC.2021.0366 du 11 septembre 2023 consid. 5a/cc). Pour statuer sur une demande d'abattage, l'autorité doit procéder à une pesée complète des intérêts et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans cette pesée d'intérêts, il convient

notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire (CDAP AC.2023.0121 précité consid. 4a/bb; AC.2021.0366 précité consid. 5a/cc). L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (CDAP AC.2023.0121 précité consid. 4a/bb; AC.2021.0366 précité consid. 5a/cc). b) En l'occurrence, le projet prévoit la suppression de trois arbres protégés. Lors de l'inspection locale, la CDAP a pu constater que l'érable planté dans l'angle nord-ouest de la parcelle se situait au débouché du futur chemin d'accès tel qu'il a déjà été autorisé par la municipalité. Son maintien rendrait particulièrement difficile, pour ne pas dire impossible, l'aménagement de l'entrée des véhicules sur la parcelle à cet endroit, de sorte que son abattage peut être considéré comme proportionné. Quant au cerisier situé à ses côtés, son emplacement correspond aux futurs couverts à voiture. Compte tenu du fait qu'il s'agit d'un arbre déjà avancé en âge et que l'aménagement du stationnement des voitures au plus près du chemin d'accès va dans le sens d'une utilisation rationnelle du sol, la commune n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant son enlèvement. Quant au noyer, au vu de son positionnement sur la parcelle et de l'emplacement des futures villas, on pourrait se demander si des mesures de conservation n'auraient pas été possibles. La municipalité a décidé d'ordonner son déplacement sur la base de l'avis d'un spécialiste. Dans ces conditions, il sera donc maintenu et il n'est pas question d'abattage, ce qui peut également être confirmé. Les deux arbres abattus feront l'objet d'une compensation par la plantation de deux arbres de qualité équivalente et d'essence indigène sur le bien-fonds concerné. Dans ces conditions, les dispositions de la LPrPNP sont respectées et la décision de la municipalité, telle que modifiée, peut être admise. Le grief relatif aux arbres, pour autant qu'il ait encore un objet, doit donc être rejeté.

E. 7

Dans leurs déterminations du 8 septembre 2023, les recourants contestent encore le calcul de l'indice d'utilisation du sol et le nombre de niveaux au motif que les pièces prévues en sous-sol devraient être considérées comme habitables. Dans la mesure où les recourants ont soulevé ce grief pour la première fois dans leur écriture de réplique, on peut s'interroger sur sa recevabilité, le tribunal n'ayant au demeurant pas ordonné de second échange d'écriture. Cette question souffre toutefois de rester ouverte au vu du sort réservé à ce grief. a) Selon l'art. 4.5 RPGA, la surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle. En vertu de l'art. 4.6 RPGA, les bâtiments d'habitation ont une surface au sol minima de 80 m² (al. 1). Les bâtiments de moins de 120 m² de surface au sol ne peuvent avoir qu'un niveau et des combles habitables (al. 2). Les bâtiments de plus de 120 m² peuvent avoir deux niveaux sous la hauteur de la sablière, sans combles habitables, ou un niveau avec combles habitables (al. 3). Les locaux en sous-sol ne sont autorisés pour l'habitation ou le travail sédentaire que s'ils ont un volume enterré de moins de 50% par rapport au terrain naturel; ils comptent alors comme étage habitable (al. 4). b) Les art. 25, 27 et 28 RLATC régissent de la manière suivante le volume, la hauteur et l'éclairage des locaux destinés à servir à l'habitation: " Art. 25 1. Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 m³. Les chambres à coucher occupées par plus d'une personne auront une capacité d'au moins 15 m³ par occupant. 2 Dans les combles,

le cube n'est compté qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. [...] "Art. 27 1. Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 2. Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. [...]" Art. 28 1. Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...]" c) Selon la jurisprudence, pour déterminer si un local doit être considéré comme habitable, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Dans le cadre de cet examen, il convient dans un premier temps de déterminer si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation. Il y a lieu en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (CDAP AC.2020.0058 du 24 juin 2021 consid. 9b; AC.2020.0078 du 25 mars 2021 consid. 2b/aa; AC.2019.0118 du 10 novembre 2020 consid. 4a et les nombreuses références citées). En d'autres termes, le fait qu'un local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire (chambre d'amis, bureau, local audio-vidéo, etc.) ne soit pas conforme aux règles de salubrité au sens des art. 25 ss RLATC ne le rend pas pour autant inhabitable (CDAP AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 2c; AC.2019.0080 précité consid. 3d; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9, cité in: RDAF 2009 I 1, n° 39). En particulier, la jurisprudence admet que les surfaces disponibles et utilisables en sous-sol, qui ne répondent pas aux critères de salubrité fixés par les art. 25 à 28 RLATC, puissent être utilisées comme salle de sport, home cinéma, sauna, hammam, salle de jeux, sans que ces surfaces soient prises en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol (voir notamment CDAP AC.2019.0223 du 25 mai 2020 consid. 6d; AC.2017.0423 du 7 novembre 2019 consid. 7c; AC.2017.0403 du 5 mars 2018 consid. 1d; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 4). d) Dans le cas présent, les recourants déclarent contester l'indice d'utilisation du sol (IUS, à savoir le rapport numérique entre la surface constructible du terrain et la surface de plancher déterminante), mais invoquent à cet effet l'art. 4.5 RPGA, qui concerne le coefficient d'occupation du sol (COS, à savoir le rapport numérique entre la surface totale de la parcelle et la surface construite). Le RPGA ne contient pas de disposition relative à l'IUS. En réalité, les recourants ne remettent pas en cause le respect du COS prescrit par le règlement communal, ni la surface des combles (voir art. 12.13 RPGA), mais uniquement le nombre de niveaux, au motif que les sous-sols seraient habitables. Entièrement excavées, les deux villas mitoyennes disposent de sous-sols comparables compris dans leur intégralité sous le niveau du terrain aménagé. Leur hauteur sous plafond est cotée à 2 m 35 selon les coupes du projet. Ils sont composés de cinq pièces, à savoir

d'une cave de 13,40 m² et d'un local à vins de 7,5 m², tous deux sans ouverture vers l'extérieur, d'une chaufferie de 11,30 m² disposant d'un saut-de-loup de 76 x 70 cm et de deux ouvertures murales destinées au fonctionnement de la pompe à chaleur, d'une douche de 4,20 m² disposant d'un saut-de-loup de 76 x 70 cm et d'un réduit de 19,70 m² au bénéfice d'un saut-de-loup d'une dimension de 206 x 90 cm. Toutes ces pièces convergent sur un hall de 5,40 m² donnant accès à l'étage par un escalier débouchant dans le séjour. Au vu de la configuration et de l'affectation respective de ces locaux, entièrement en sous-sol, desservis uniquement par des sauts-de-loup, il est évident qu'ils ne sont pas habitables. La seule pièce pour laquelle on pourrait néanmoins se poser plus avant la question est celle qualifiée par les plans de réduit. Il convient de constater d'emblée que la hauteur sous plafond n'est pas réglementaire puisqu'elle est légèrement inférieure aux 2,40 m prescrits. De plus et surtout, ce local n'est pas conforme en termes d'éclairage et d'aération. L'ouverture dont il dispose comptabilise 2,35 m², ce qui correspond à environ 1/10 e de la surface totale de la pièce, ce sorte que l'on n'atteint pas les exigences minimales de l'art. 28 RLATC, fixées à 1/8 e de la surface de plancher. Le réduit en question est entièrement inscrit dans le terrain et il n'a pas d'autre ouverture vers l'extérieur hormis le saut-de-loup précité, qui n'offre aucun dégagement. Or des locaux ne disposant pas de vue directe sur l'extérieur ne devraient pas être habités (cf. CDAP AC.2021.0132 du 31 janvier 2022 consid. 4b). Ne respectant pas les critères en matière d'éclairage et d'aération, ce local n'est dès lors pas habitable. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de s'écarter de la jurisprudence précitée (consid. 5a) qui admet que les surfaces utilisables en sous-sol, qui ne répondent pas aux critères de salubrité fixés par les art. 25 à 28 RLATC, puissent être utilisées comme salle de sport, home cinéma, sauna, hammam, salle de jeux, sans que ces surfaces soient prises en compte dans le calcul des surfaces habitables. Le sous-sol n'étant pas considéré comme habitable, il ne compte pas comme un niveau au sens de l'art. 4.6 RPGA. Chaque bloc de deux logements mesurant 158.26 m² de surface au sol, les villas, qui disposent d'un rez-de-chaussée et de combles, sont conformes à l'art. 4.6 al. 3 RPGA. Ce grief est donc également rejeté.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise, telle que modifiée le 12 décembre 2023. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). La constructrice, le propriétaire et la municipalité, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens à la charge des recourants (art. 55 LPA-VD et art. 10 et 11 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.